

Bebauungsplan 61.23.27-3 „Mönchhof“ 3. Änderung

Änderung eines Teilbereichs des Bebauungsplans 61.23.27-1 „Mönchhof“ - 1. Änderung
Flur 13 Gemarkung Raunheim im Beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.

Begründung



Aufgestellt im Auftrag der Stadt Raunheim durch:

**WENTZ
& CO.**

Wentz & Co. GmbH
Oskar-von-Miller-Straße 16
60314 Frankfurt am Main

Stand 22.01.2021

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage.....	3
2. Anlass und Ziel der Planung	4
3. Lage und Geltungsbereich.....	5
4. Rechtsgrundlagen und übergeordnete Planung.....	6
5. Änderungen/ Grundzüge der Planung	8
6. Belange des Umweltschutzes	15
7. Städtebauliche Daten	18

1. Ausgangslage

Die Stadt Raunheim hat im Jahr 2001 den Bebauungsplan „Mönchhof/ Teilbereich Raunheim“ auf Basis der in den Grundzügen im Jahr 1995 vereinbarten Landes- und Regionalplanung beschlossen. Grundlage war der landesplanerische Wunsch, auf einer 30 ha großen Teilfläche des Geländes der ehemaligen Caltex-Raffinerie ein Güterverkehrszentrum (GVZ) und auf den restlichen rund 60 ha großen Flächen ein Gewerbegebiet einzurichten.

Die Aufgabe der erstgenannten landesplanerischen Ziele führte zu einer 1. Änderung des Bebauungsplan „Mönchhof/ Teilbereich Raunheim“ und einer Erweiterung des Gewerbegebietes um die Flächen des ursprünglichen GVZ. Der Bebauungsplan Mönchhof – 1. Änderung erlangte im Juli 2010 Rechtskraft.

Der bestehende Bebauungsplan 61.23.27-1 „Mönchhof“ - 1. Änderung (66,2 ha) wurde 2015 in einem Teilbereich von ca. 10 ha im Rahmen der 2. Änderung wie folgt angepasst:

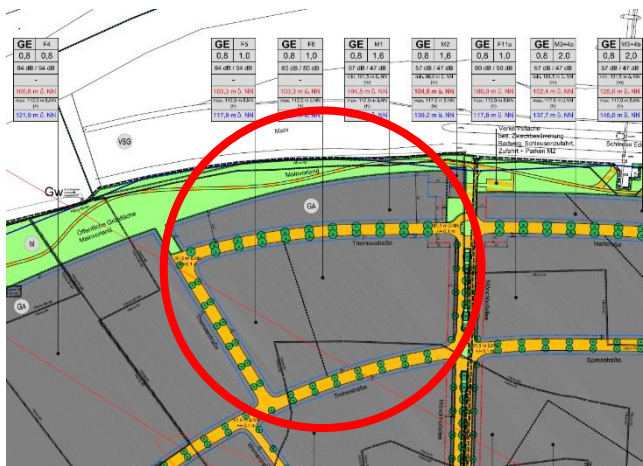


Abb. 1: 1. Änderung (Auszug)
Bebauungsplan 61.23.27-1 „Mönchhof“



Abb. 2: 2. Änderung
Bebauungsplan 61.23.27-2 „Mönchhof“

Der bestehende Bebauungsplan 61.23.27-1 „Mönchhof“ - 1. Änderung (66,2 ha) soll nun in einem neuen Teilbereich von ca. 2.250 m² (0,225 ha) angepasst werden.

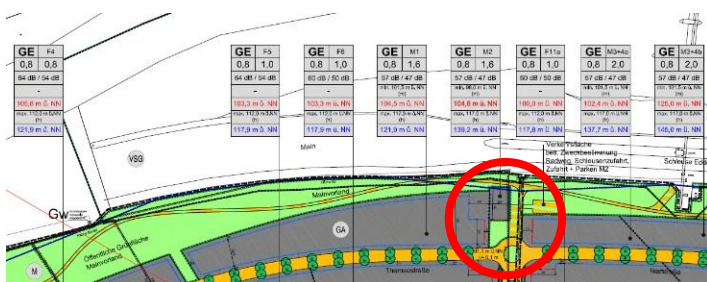


Abb. 3: 1. Änderung (Auszug)
Bebauungsplan 61.23.27-1 „Mönchhof“



Abb. 4: 3. Änderung
Bebauungsplan 61.23.27-3 „Mönchhof“

2. Anlass und Ziel der Planung

Aufgrund des starken Bevölkerungsanstieges in der Stadt Raunheim in den vergangenen Jahren ist auch der Anteil an Kindern im Kindergartenalter erheblich gestiegen. Um den Rechtsanspruch gem. § 24 Abs. 2 ACHTES Sozialgesetzbuch auf einen Kitaplatz ab dem 13. Lebensmonat bis zum Schuleintritt erfüllen zu können, wurden in den Jahren 2018 – 2020 zwei weitere Kitas mit insgesamt 9 zusätzlichen Kitagruppen gebaut und in Betrieb genommen.

Aufgrund der Tatsache, dass die Stadt Raunheim in jeder der neun städtischen Kitas inklusiv arbeitet, reduziert sich das eigentliche Platzangebot immer dann, wenn Kinder mit Behinderung aufgenommen werden, dies ist in jeder Kita (teilweise mit mehreren Einzelintegrationsmaßnahmen gleichzeitig) der Fall. Z.B. bei Aufnahme von vier Kindern mit Beeinträchtigung pro Kita reduziert sich das Platzangebot in der Einrichtung um acht Plätze. Da es häufig nicht vorhersehbar und planbar ist, ob ein Kind als Einzelintegration Anerkennung findet, ist das tatsächlich zur Verfügung stehende Platzangebot immer variabel. Somit kann immer der Fall eintreten, dass die Stadt Raunheim rechtlich verpflichtet ist, Plätze anzubieten, diese aber nicht ausreichend zur Verfügung stehen.

Bedarf Anzahl der Kinder im Kindergartenalter laut der ekom21-Daten zum 31.12.2019 (Jahrgänge 01.07.2013 bis 31.12.2016 / Ü3)	740
Anzahl der insgesamt vorhandenen Ü3-Plätze in den Tageseinrichtungen (Achtung: ohne Reduzierung durch Integrationsmaßnahmen)	725
a. davon Plätze des kommunalen Trägers	659
b. davon Plätze der freien Träger	66
Davon Anzahl der Integrationsplätze für Kinder Ü3 in den Tageseinrichtungen des komm. Trägers	15
Dadurch reduziert sich das o.g. Platzangebot um Plätze	-35
Derzeitig vorhandene Plätze insgesamt	690

Aber auch auf Grund der fortschreitenden Entwicklung der Grundstücksflächen auf dem Mönchhof-Gelände und der dynamischen Ansiedlung von Unternehmen hat sich über die Jahre aus den Unternehmen selbst ein Bedarf hinsichtlich einer Kinderbetreuungseinrichtung für die dort tätigen Beschäftigten und deren Familien ergeben.

Gemäß dem bestehenden Bebauungsplan 61.23.27-1 „Mönchhof“ - 1. Änderung sind Einrichtungen für soziale Zwecke bereits ausnahmsweise zulässig. Nach Abstimmung mit der Bauaufsicht der Kreisverwaltung Groß-Gerau ist die ergänzende Nutzung „Kindertagesstätte/ Kindergarten“ letztlich jedoch eindeutig über ein Bebauungsplanänderungsverfahren abzuschließen.

Zur dauerhaften Sicherung des Rechtsanspruches auf einen Kitaplatz und auch zur Sicherung und Entwicklung des Wirtschaftsstandortes ist die Stadt Raunheim somit an einem flexiblen, ergänzenden Angebot interessiert. Die durch die Stadt belegbaren Plätze in einer privaten Kita würden es ermöglichen, sämtlichen unvorhersehbaren unterjährigen Anmeldungen im U3 Bereich entsprechen zu können und die Vereinbarkeit von Familie und Beruf zu steigern.

3. Lage und Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich (Plangebiet) ist ein Teilgebiet des ursprünglichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans 61.23.27-1 „Mönchhof“ - 1. Änderung in der Flur 13 der Gemarkung Raunheim und umfasst Teile der Flurstücke Nr. 32/86 und 32/64. Das Plangebiet wird durch den Kreislauf am Ende der Mönchhofallee (süd-östlich), das Baufeld F16 (nord-östlich), das Mainvorland (nord-westlich) sowie das Baufeld F15 (süd-westlich) begrenzt.

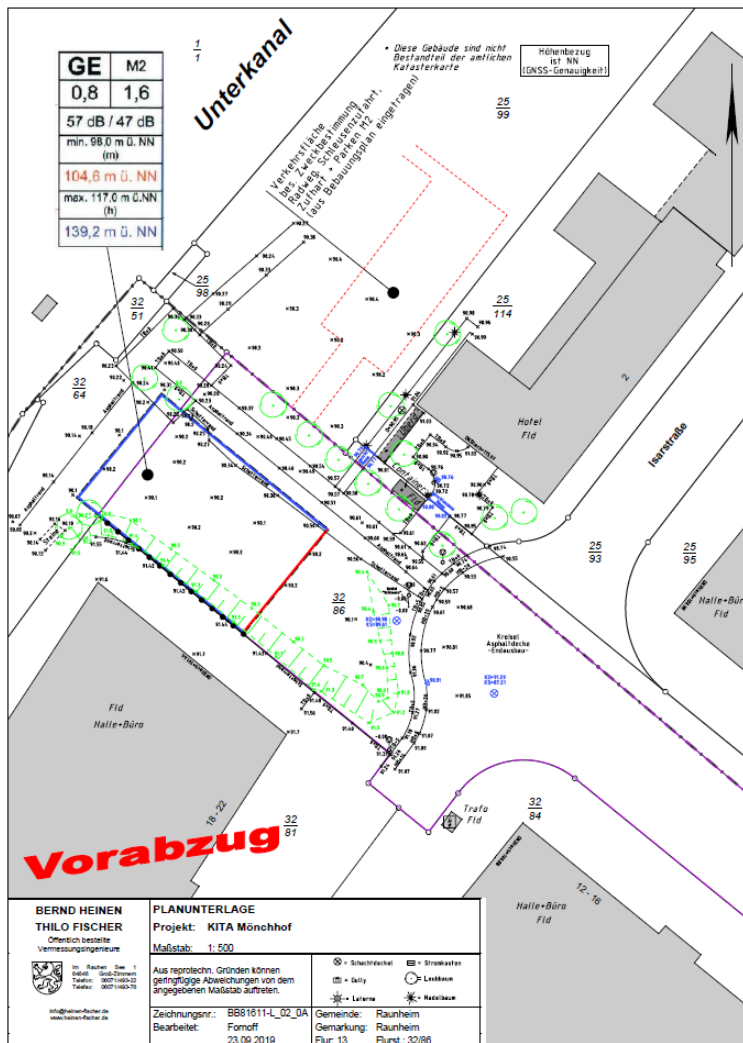


Abb. 5: Vorabzug Vermesserplan mit Lage Baufeld M2 gemäß B-plan 61.23.27-1 „Mönchhof“

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich aus der folgenden Planskizze:



Abb. 6: Luftbild (Quelle Google Maps) mit Umgriff Bebauungsplan 61.23.27-3 „Mönchhof“ in Schwarz

Der Umgriff des Änderungsbereiches umfasst das Baufeld M2 und weist eine Fläche von 2.250 m² (0,225 ha) auf.

4. Rechtsgrundlagen und übergeordnete Planung

Rechtsgrundlagen

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt nach den folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Art. 6 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057)
- Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378)

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im Beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt werden:

- Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung, da es sich hierbei um die Änderung eines Teilbereichs eines bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt.
- In dem zu ändernden Teilbereich wird eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von unter 1.000 m² neu festgesetzt.
- Entsprechend der überschlägigen Prüfung entstehen keine erheblichen Umweltauswirkungen, die in einer Abwägung zu berücksichtigen wären – vor allem da keine maßgebliche Abweichung zum bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan geplant ist, sowie keine weitere Inanspruchnahme von Ressourcen.
- Die vorgesehenen zulässigen Nutzungen der 3. Änderung entsprechen der im rechtskräftigen Bebauungsplan 1. Änderung zulässigen Nutzungen und fallen nicht unter die im UVPG Anlage 1 aufgeführten „UVP-pflichtigen Vorhaben“.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Im Beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Dementsprechend wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB einschließlich der Beteiligung der Nachbargemeinden abgesehen.

Des Weiteren entfällt gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Umweltbericht nach § 2a BauGB. Hierauf ist bei der Beteiligung nach § 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB hinzuweisen.

Planungsrecht

Das Plangebiet erstreckt sich über einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans 61.23.27-1 „Mönchhof“ - 1. Änderung. Innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung wird der rechtskräftige Bebauungsplan mit allen seinen Festsetzungen ersetzt.

Regionalplan Südhessen (RPS)/ Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP 2010)

Im RPS/ RegFNP 2010 ist die Fläche bereits als Gewerbegebiet dargestellt. Der Bebauungsplan ist daher aus dem RPS/ RegFNP 2010 entwickelt. Der Regionalplan Südhessen/ RegFNP 2010 beinhaltet mit Bezug auf den Bebauungsplan Mönchhof 1. Änderung ein neues Ziel Nr. 3.4.3-3: „In den Vorranggebieten Industrie und Gewerbe (Bestand und Planung) widerspricht auch die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben den Zielen der Raumordnung. Die Einrichtung von Verkaufsflächen in diesen Gebieten ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der

durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt.'



Abb. 7: Auszug Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan

Um den Zielen der Raumordnung zu entsprechen wurde dies inhaltlich in eine neue Textfestsetzung übertragen: „Im Gewerbegebiet ist auf der Teilfläche M2 abweichend von § 8 Abs.2 Nr.3 BauNVO Einzelhandel nur zulässig, wenn er der Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe dient und wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)“

5. Änderungen/ Grundzüge der Planung

Die Änderungen erstrecken sich sowohl auf die Planzeichnung als auch auf die textlichen Festsetzungen. Die zeichnerischen Änderungen zielen darauf ab, für die neue Nutzung als Kindertagesstätte/ Kindergarten den geänderten Grundstückszuschnitt in Verbindung mit den dazugehörigen erforderlichen Außenbereichen/ Spielflächen inklusive Erschließung und Stellplätzen zu sichern. Parallel dazu wurden die bereits rechtskräftigen Festsetzungen & Hinweise mit Hinblick hierauf präzisiert.

Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen

Zeichnerische Änderung	Begründung
<u>Maß der Nutzung - Grundstückszuschnitt:</u> Neudefinition in der Breite und Verschiebung	Das ehemalige Baufeld M2 hatte das Abmaß 25 x 40 m. Der neue Grundstückszuschnitt beträgt 23,75 x 40 m und ist in süd-östlicher Rich-

	<p>tung um 6,8 m verschoben. Hierdurch ergibt sich in der Bilanz eine leicht geringere Fläche.</p>
<p><u>Überbaubare Grundstücksfläche – Baugrenzen/ Baulinien:</u> Entfall</p>	<p>Im Zuge der Neuausweisung entfallen Baugrenzen/ die ehemalige Baulinie. Die „Fläche M2“ gilt in Gänze als überbaubare Fläche. Das Grundstück ist mit einer GRZ von 0,8 bebaubar.</p>
<p><u>Höhe baulicher Anlagen:</u> Aufhebung der minimal zulässigen Bauhöhen M2; Anpassung der maximal zulässigen Bauhöhen gemäß neuem Grundstückszuschnitt</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bauhöhe nach §12 LuftVG (Bauschutzbereich) [m] über NN = 104,6 m ü. NN • maximal zulässige Bauhöhe: Traufhöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß in m ü. NN = max. 104,6 m ü NN (h) • nach BMBVS NfL I 328/01 (Hindernisbegrenzungsflächen) [m] über NN = 139,2 m ü. NN 	<p>Das städtebauliche Ziel von Mindestbauhöhen entfällt für M2, dementsprechend wurde die Mindestbauhöhe aufgehoben. Die maximal zulässige Bauhöhe wird herabgesetzt auf die Bauhöhe nach §12 LuftVG. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße ist dies bei einer Ausnutzung mit einer GFZ von 1,6 auskömmlich. Zur Information: Die ungefähre Höhe des Bestandsgeländes bzw. der angrenzenden Straßen beträgt zwischen 90,4 und 91,4 m ü. NN.</p>
<p><u>Neue Flächenausweisung:</u> Private Grünfläche</p>	<p>Ca. 750 m² der vormals als Maßnahmenfläche Mainvorland definierten Fläche wird nun als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielflächen und Erschließung“ ausgewiesen. Da die Fläche nicht in einem räumlichen Zusammenhang mit dem tatsächlichen Mainvorland stand, sondern eine Insellage zwischen den Baufeldern F15 und M2, dem Kreisel am Ende der Mönchhofallee sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Erschließung Mainvorland“ innehatte, ist die Änderung der Ausweisung in diesem geringen Ausmaß unerheblich. Als nun private Grünfläche wird sie nicht dem Bauland zugeschlagen, sondern bleibt als Grün erhalten.</p>
<p><u>Neue zeichnerische Einträge:</u> Bäume Bestand und Stellplätze</p>	<p>Im Bereich der unverändert bestehenbleibenden öffentlichen Verkehrsfläche mit be-</p>

	sonderer Zweckbestimmung werden die angepflanzten Bäume als Bestand aufgenommen und zusätzlich 5 Stellplätze eingetragen, welche in ihrer Nutzung der Fläche M2 zugewiesen sind.
<u>Entfall der Fläche „B2“ i.V.m. den ehemaligen diese betreffenden Textfestsetzungen: „Kennzeichnungen (§ 9 Abs.5 Nr. 3 BauGB)</u>	Entsprechend der Stellungnahme des im 1. Änderungsverfahrens beteiligten Gutachters kann die Fläche B2 uneingeschränkt und ersatzlos entfallen:

Art der baul. Nutzung	Baufeld
GRZ	GFZ
LEK tags/nachts dB(A)/m ²	
Traufhöhe der baulichen Anlage als erforderliches Mindestmaß	
maximal zulässige Bauhöhe nach §12 LuftVG (Bauschutzbereich)	
Traufhöhe der baulichen Anlage als Höchstmaß	
maximal zulässige Bauhöhe nach BMVBS NfL I 328/01 (Hindernissbegrenzungsfläche)	

GE	M2
0,8	1,6
57 dB / 47 dB	
min. 98,0 m ü. NN (m)	
104,6 m ü. NN	
max. 117,0 m ü. NN (h)	
139,2 m ü. NN	

GE	M2
0,8	1,6
57 dB / 47 dB	
104,6 m ü. NN	
max. 104,6 m ü. NN (h)	
139,2 m ü. NN	

Abb. 8:
Legende

Status
1. Änderung

Status
3. Änderung

Änderungen der textlichen Festsetzungen

Im Folgenden sind nur die Textfestsetzungen aufgeführt, die für die Fläche M2 geändert wurden. Festsetzungen, die unverändert übertragen wurden, werden hier nicht separat aufgeführt.

Änderungen der textlichen Festsetzungen	Begründung
Art der baulichen Nutzung	
1.2 Zulässige Nutzungen Im Gewerbegebiet gelten abweichend von § 8 BauNVO folgende Regelungen: Auf der „Fläche M2“ können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, hier ausdrücklich eine Kindertagesstätte/ ein Kindergar-	Aufnahme der ausdrücklichen Zulässigkeit einer Kindertagesstätte/ Kindergarten

<p>ten zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).</p>	
<p>Maß der baulichen Nutzung</p>	
<p>2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs.2 und 4 BauNVO i. V. m. § 18 Abs.1 BauNVO)</p> <p>Die höchstzulässige Gebäudehöhe (h) (§ 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 18 Abs.1 BauNVO) ergibt sich aus der NN-Festsetzung von max. 104,6 m ü. NN gemäß dem Planeintrag in der Nutzungsschablone unter strikter Beachtung der Hindernisbegrenzungsfläche nach BMVBS NfL I 328/01 und unter Anwendung des Bauschutzbereiches nach § 12 LuftVG (vgl. Ziffer 2.4).</p> <p>Die Höhe der baulichen Anlagen bezieht sich im Sinne dieser Festsetzung auf die Traufhöhe (TH). Als Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut definiert.</p> <p>Die höchstzulässige Gebäudehöhe darf für Dachaufbauten und untergeordnete technische Nebenanlagen wie Treppenhäuser und Aufzüge auf bis zu 10% der Grundfläche der baulichen Anlagen - unter strikter Beachtung der Hindernisbegrenzungsfläche nach BMVBS NfL I 328/01 und unter Anwendung des Bauschutzbereiches nach § 12 LuftVG (vgl. Ziffer 2.4) - überschritten werden.</p>	<p>Das städtebauliche Ziel von Mindestbauhöhen entfällt für M2.</p> <p>Die maximal zulässige Bauhöhe wird herabgesetzt auf die Bauhöhe nach §12 LuftVG.</p> <p>Aufgrund der geringen Grundstücksgröße ist dies bei einer Ausnutzung mit einer GFZ von 1,6 auskömmlich.</p> <p>Zur Information: Die ungefähre Höhe des Bestandsgeländes bzw. der angrenzenden Straßen beträgt zwischen 90,4 und 91,4 m ü. NN.</p>
<p>Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen</p>	
<p>3 Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)</p> <p>Nebenanlagen, Carports und Garagen sind ausschließlich in der gemäß Ziffer 1 festgesetzten Fläche M2 zugelassen.</p>	<p>Aufnahme der ausdrücklichen Zulässigkeit für die Erschließung sowie die Anordnung von Stellplätzen für die Nutzung als Kinder-</p>

<p>Erschließungsanlagen und Stellplätze sind in der gemäß Ziffer 1 festgesetzten Fläche M2 sowie in der privaten Grünfläche der gemäß Ziffer 5.1 zugelassen.</p> <p>Der Fläche M2 sind im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung gemäß Ziffer 4 zeichnerisch eingetragene Stellplätze zugewiesen.</p>	<p>tagesstätte/ Kindergarten.</p>
<p>Zur Befestigung von Stellplätzen sind nur versickerungsfähige Materialien (z. B. offenfugiges Pflaster, wassergebundene Decken, etc.) zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.</p>	<p>Gemäß der Stellungnahme des BUND wird diese Textfestsetzung aufgenommen</p>
<p>Verkehrsflächen</p>	
<p>4 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</p> <p>Die öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung dient</p> <ul style="list-style-type: none"> - der öffentlichen Erschließung des Mainvorlandes - der Erschließung und Zuwegung der Schleuse - der Erschließung der Fläche M2 (Kindertagesstätte/ Kindergarten) inklusive per Planeintrag ausgewiesener Stellplätze. 	<p>Aufnahme der ausdrücklichen Zulässigkeit für die Erschließung sowie die Anordnung von Stellplätzen für die Nutzung als Kindertagesstätte/ Kindergarten</p>
<p>Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen, sowie Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</p>	
<p>5.1 Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)</p> <p>Die privaten Grünflächen dienen als Außenbereiche für die Kindertagesstätte/ den Kindergarten und erhalten die Zweckbestimmung Spielflächen und Erschließung.</p>	<p>Aufnahme der ausdrücklichen Zulässigkeit für die Nutzung der Außenanlagen als Erschließung und Spielfläche für die Nutzung als Kindertagesstätte/ Kindergarten.</p>

<p>5.2 Begrünung der Grundstücke / der privaten Grünflächen (§ 9 (1) 25 a und b BauGB)</p> <p>Nach § 17 Abs. 1 und § 19 Abs. 4 BauNVO sind mindestens 20% der als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen als Grünfläche anzulegen.</p> <p>Mindestens 10% der Fläche der privaten Grünflächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Es sind zu 100% einheimische und standortgerechte Gehölze der Ziffer B1 Vorschlagsliste A zu verwenden. Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum entsprechend Ziffer B2 der Vorschlagsliste B Pflanzen in mindestens 3 x v-Qualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).</p> <p>Mit Hinblick auf die Höhe der Bäume sind der Schutzbereich gemäß §15 LuftVG und die nach den Hindernisbegrenzungen zulässigen Höhen gemäß BMVBS NfL I 328/01 einzuhalten.</p>	<p>Geringfügige Anpassung und Präzisierung für die Nutzung des Außenbereichs als Spielfläche und Erschließung.</p>
<p>5.3 Ökologische Baubegleitung</p> <p>Die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Auflagen ist durch eine qualifizierte Ökologische Baubegleitung aus den Fachrichtungen Biologie, Landespflanze, Geoökologie oder vergleichbarer Studiengänge sicherzustellen.</p> <p>Das Areal ist unmittelbar vor Baufeldfreimachung nochmals auf Tiervorkommen geschützter Arten zu überprüfen.</p>	<p>Sicherstellung der fachgerechten Umsetzung von Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft mit besonderem Augenmerk auf Artenschutz</p>
<p>5.4 Vermeidung von Vogelschlag</p> <p>Beim Bau großer Fensterfronten ist darauf zu achten, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend gemindert wird. Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen</p>	<p>Sicherstellung der fachgerechten Umsetzung von Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft mit besonderem Augenmerk auf Arten-</p>

<p>sind vorsorglich Maßnahmen nach dem derzeitigen Stand der Technik umzusetzen. (§ 9 Abs. 1 Satz 20 BauGB i.V.m. §19 BNatSchG)</p>	<p>schutz</p>
<p>Nachrichtliche Übernahmen</p>	
<p>Denkmalschutz Der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bedarf, wer ein Kulturdenkmal oder Teile davon zerstören oder beseitigen oder verändern will. (§ 18 HessDSchG)</p> <p>Bei Erdarbeiten können Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. (§ 21 HessDSchG)</p>	<p>Gemäß der Stellungnahme von hessenARCHÄOLOGIE Darmstadt wird die nachrichtliche Übernahme zur Sicherung von Bodendenkmälern auf das novellierte hessische Denkmalschutzgesetz (rechtsgültig ab dem 28.11.2016) angepasst: Dies gilt für die Meldepflicht von Bodendenkmälern nach § 21 und die Genehmigungspflicht zur Veränderung von Kulturdenkmälern nach § 18.</p>
<p>Überschwemmungsgebiet Das Überschwemmungsgebiet ist nachrichtlich übernommen (§9 Abs.5 Nr. 1 BauGB) bzw. (§9 Abs.6a BauGB).</p>	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des überschwemmungsgefährdeten Gebietes und ist deshalb gem. §46 Abs. 2 HWG entsprechend zu kennzeichnen: Aktualisierung gemäß der im Rahmen der Aufstellung eines Hochwasserrisikomanagementplanes zwischenzeitlich neuen Gefahrenkarten gem. §46 HWG für den Main.</p>
<p>Hinweise</p>	
<p>Hinweise auf § 18a und b Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) Nach § 18a LuftVG sind alle Bauvorhaben vorlagepflichtig, die im Bauschutzbereich nach § 12 LuftVG errichtet werden. Bei feh-</p>	<p>Gemäß der Stellungnahme der Fraport AG wird der Hinweis um § 18b LuftVG erweitert.</p>

<p>lender bestehender Bebauung Richtung Radaranlagen sind darüber hinaus auch Bauvorhaben mit niedrigeren Bauhöhen als im Bauschutzbereich gefordert, vorzulegen. Insbesondere müssen Vorhaben, die von der Radaranlage ASR Süd eingesehen werden können, nach § 18a LuftVG der Luftfahrtbehörde vorgelegt werden. Entsprechende Auskünfte erteilt die Luftfahrtbehörde (derzeit: Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat Luftverkehr III 33.3).</p> <p>Nach § 18b LuftVG sind alle Bauvorhaben vorlagepflichtig, die sich innerhalb des Hindernisinformationsbereichs befinden: Bauwerke dürfen daher nur errichtet werden, wenn die zuständige Luftfahrtbehörde zuvor über das Vorhaben informiert wurde. Hierzu hat der Verfahrensträger der Bauleitplanung bzw. bei konkreten Bauvorhaben die Bauaufsichtsbehörde die Luftfahrtbehörde entsprechend zu informieren.</p>	
<p>A5 Hinweis auf Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans</p> <p>Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21 / 1999 S. 1659“ in der Fassung vom 17. Juli 2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger 31 / 2006 S. 1704, zu beachten.</p>	<p>Gemäß der Stellungnahme des RP wird der Hinweis neu aufgenommen.</p>

6. Belange des Umweltschutzes

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die Voraussetzungen nach §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt werden. Im Beschleunigten Verfahren

gelten die Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens nach §13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Dementsprechend entfällt gemäß §13 Abs. 3 Satz 1 BauGB die Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB und der Umweltbericht nach §2a BauGB.

Mit Hinblick auf den Umgriff des gesamten Bebauungsplanes Mönchhof 1. Änderung hat sich der derzeitige tatsächliche Umweltzustand gegenüber dem Zustand bei seiner Aufstellung im Jahr 2010 insofern geändert, dass die Erschließungsanlagen in großen Teilbereichen hergestellt wurden und in weiten Teilen eine Bebauung bereits vollzogen wurde. Im Rahmen der Umsetzung wurden die im rechtskräftigen Bebauungsplan auf Basis der durchgeführten Umweltprüfung festgesetzten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen entsprechend des Baufortschritts durchgeführt.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Mönchhof 3. Änderung wurden bis auf im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung bislang keine baulichen Maßnahmen umgesetzt. In letztere baulichen Maßnahmen wird nicht eingegriffen, die angepflanzten Bäume wurden im Rahmen der 3. Änderung als Bestand gesichert.

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der geplanten Änderungen KEINE Umweltauswirkungen im Verhältnis zum Bebauungsplan Mönchhof 1. Änderung entstehen.

Verkehr

Das Baufeld M2 wurde von dem Abmaß 25 x 40 m auf 23,75 x 40 m reduziert. Hierdurch ergibt sich in der Bilanz eine leicht geringere Fläche. Somit werden die Eingangswerte für die Verkehrsberechnungen für den Bebauungsplan Mönchhof 1. Änderung unterschritten. Es ist nicht davon auszugehen, dass Mehrverkehre entstehen.

Landschaftsplanerische Aspekte, Umweltbelange, Ausgleich, Artenschutz

Die Umwandlung von 750 m² ehemals Maßnahmenfläche Mainvorland in private Grünfläche ist im Sinne der Eingriffs-Ausgleichsbilanz für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mönchhof/Teilbereich Raunheim 3. Änderung“ als vernachlässigbar/ wertgleich einzustufen.

Die bereits im Rahmen der rechtskräftigen Bauleitplanung ausgeglichenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden nicht reduziert oder beeinträchtigt.

Ein zusätzlicher Ausgleich ist daher nach derzeitigem Stand nicht erforderlich.

Es sind über die bereits genehmigten Maßnahmen zum Artenschutz hinaus keine Erfordernisse für weitergehende Artenschutzmaßnahmen erkennbar. Es ist auszuschließen, dass in einem zusätzlichen Maß Lebensstätten von geschützten Tierarten zerstört oder Tiere dieser Art getötet werden könnten.

Zur Sicherstellung der fachgerechten Umsetzung von Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft mit besonderem Augenmerk auf Artenschutz wurden folgende neue Textfestsetzungen aufgenommen:

- „Die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Auflagen ist durch eine qualifizierte Ökologische Baubegleitung aus den Fachrichtungen Biologie, Landespflege, Geoökologie oder vergleichbarer Studiengänge sicherzustellen. Das Areal ist unmittelbar vor Baufeldfreimachung nochmals auf Tiervorkommen geschützter Arten zu überprüfen.“
- „Gemäß § 9 Abs. 1 Satz 20 BauGB i.V.m. §19 BNatSchG ist beim Bau großer Fensterfronten darauf zu achten, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend gemindert wird. Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind vorsorglich Maßnahmen nach dem derzeitigen Stand der Technik umzusetzen.“

Schall, Immissionen & Emissionen/ Schutzzonen

Hinweis zum Lärmschutzbereich: Das Plangebiet befindet sich im Lärmschutzbereich, der gemäß §4 Abs.2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011 (GVBl 2011, 438) festgesetzt wurde. Die Fläche liegt innerhalb der Nacht-Schutzzone und der Tag-Schutzzone 1 und 2, in denen Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime, Schulen, Kindergärten und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen nicht errichtet werden dürfen.

Entsprechend Textfestsetzung sind „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke“ zugelassen, aber abhängig von einem durch die Baubehörde zu genehmigenden Antrag auf Abweichung. Im Baugenehmigungsverfahren kann die Genehmigung zur Ansiedlung schutzbedürftiger Einrichtungen durch die Bauaufsichtsbehörde mit Verweis auf den Lärmschutzbereich verwehrt werden.

Boden, Grundwasser, Kontamination und Grundwassermodell

Die Belange des Gutachtens zu „Boden, Grundwasser, Kontamination & Grundwassermodell“ wurden überprüft; die für die Fläche M2 im ursprünglichen Gutachten (Björnsen Beratende Ingenieure GmbH, Bebauungsplan Mönchhof Bestand/Erweiterung – Teilbereich Raunheim/Kelsterbach, Fachgutachten Boden, Grundwasser, Kontamination und Grundwassermodell vom Nov. 2009) getroffenen Festlegungen können zurückgenommen werden.

Entsprechend der Stellungnahme des im 1. Änderungsverfahren beteiligten Gutachters Dr.-Ing. Matthias Meier-Löhr von BCE Björnsen Beratende Ingenieure kann die Fläche B2 uneingeschränkt und ersatzlos entfallen:

Die Kennzeichnung von belasteten Flächen, welche das Planungsgebiet M2 ehemals tangierten, wurde entsprechend gelöscht.

In der Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfes sind dementsprechend keine Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, gemäß §9 Abs.5 Nr.3 BauGB mehr gekennzeichnet.

Fazit/ Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die vorliegende 3. Änderung sind keine wesentlichen Umwelteinwirkungen oder zusätzliche negative Auswirkungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter zu erwarten. Das Vermeidungs- und Minimierungsgebot wird im Rahmen der Planung durch die Übernahme der Maßnahmen zum Schutz, der Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Mönchhof 1. Änderung berücksichtigt. Zusätzliche Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sowie zum Ausgleich sind aufgrund fehlender nachteiliger Auswirkungen der Planung nicht erforderlich.

7. Städtebauliche Daten

Netto-Bauland	950 m ²
Private Grünfläche	855 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	445 m ²
<hr/>	
Gesamtes Plangebiet (gemäß Umgriff)	2.250 m²